jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

RS OGH 1991/12/17 5Ob112/91, 5Ob95/99b, 5Ob105/99y, 5Ob13/04d, 5Ob124/06f, 5Ob120/09x, 5Ob204/09z, 5

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.12.1991

Norm

MRG §18a
MRG §19 Abs3

Rechtssatz

Der gesetzliche Auftrag, die vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse mit der voraussichtlichen definitiven Erhöhung zu begrenzen, kann nicht so verstanden werden, dass die Entscheidungsgrundlagen für eine vorläufige Mietzinserhöhung annähernd gleich vollständig und verlässlich sein müssen wie für die endgültige. Bei der in § 18a Abs 2 MRG vorgesehenen Entscheidung soll vielmehr prinzipiell mit den bereits vorliegenden Verfahrensergebnissen das Auslangen gefunden werden. Für eine spätere Anpassung der Fremdfinanzierungskosten (etwa auch unter Berücksichtigung von öffentlichen Mitteln zur Wohnhaussanierung) ist sogar noch im Fall einer "endgültigen" Erhöhung der Hauptmietzinse Vorsorge in § 19 Abs 3 MRG getroffen.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 112/91
  Entscheidungstext OGH 17.12.1991 5 Ob 112/91
  Veröff: WoBl 1992,155 (Call)
- 5 Ob 95/99b
  Entscheidungstext OGH 23.11.1999 5 Ob 95/99b
  Vgl auch; Beisatz: Das Verfahren nach § 18a Abs 2 MRG hat nur vorläufigen Charakter. (T1)
- 5 Ob 105/99y
  Entscheidungstext OGH 15.02.2000 5 Ob 105/99y
  Vgl auch; Beisatz: Im Verfahren nach § 18a Abs 1 und 2 MRG ist eine provisorische Entscheidungsgrundlage ausreichend. (T2) Beisatz: Unabdingbar ist jedoch die Voraussetzung, dass bereits nach den vorläufig vorliegenden Verfahrensergebnissen beurteilt werden kann, dass die Grundvoraussetzungen der Zulässigkeit einer Mietzinserhöhung vorliegen. Dazu gehört, dass sich überhaupt ein Deckungsfehlbetrag ergibt, dass also das Deckungserfordernis während des Verteilungszeitraums nicht durch die zu erwartenden Hauptmietzinseinnahmen gedeckt werden kann. (T3)
- 5 Ob 13/04d

Entscheidungstext OGH 10.02.2004 5 Ob 13/04d
Auch; nur: Der gesetzliche Auftrag, die vorläufige Erhöhung der Hauptmietzinse mit der voraussichtlichen definitiven Erhöhung zu begrenzen, kann nicht so verstanden werden, dass die Entscheidungsgrundlagen für eine vorläufige Mietzinserhöhung annähernd gleich vollständig und verlässlich sein müssen wie für die endgültige. (T4)

- 5 Ob 124/06f
  Entscheidungstext OGH 30.05.2006 5 Ob 124/06f
  nur T4; Beis wie T3; Beisatz: Nach dem Zweck der vorläufigen Erhöhung nach § 18a Abs 1 und 2 MRG ist, bei Vorliegen der Grundvoraussetzungen einer Erhöhung, in der Grundsatzentscheidung über die Auswirkung des Einsatzes von Förderungsmitteln auf die Höhe des Deckungsfehlbetrags nicht zwingend zu entscheiden. Das gilt vor allem dann, wenn die Grundlagen dafür erst aufwändig ermittelt werden müssten. (T5)
- 5 Ob 120/09x
  Entscheidungstext OGH 01.09.2009 5 Ob 120/09x
  Vgl; Beisatz: Zwischenentscheidungen nach § 18a MRG über die vorläufige Erhöhung sind nur provisorisch und bilden keine bindende Vorgabe für die Endentscheidung. (T6)
  Beisatz: Die Erhöhung der Hauptmietzinse nach den §§ 18 f MRG besteht in einem auf den im Spruch enthaltenen Verteilungszeitraum befristeten rechtsgestaltenden Eingriff des Außerstreitrichters bzw der Schlichtungsstelle in den Mietvertrag. Ein solcher rechtsgestaltender Eingriff in die vertragliche Regelung des Hauptmietzinses setzt ein Wirksamwerden gegenüber dem betreffenden Mieter voraus. (T7)
- 5 Ob 204/09z
  Entscheidungstext OGH 15.12.2009 5 Ob 204/09z
  Vgl; Beis wie T3; Beisatz: Für die Grundsatzentscheidung nach § 18a Abs 1 MRG muss die Richtigkeit der Hauptmietzinsabrechnung nur insoweit geprüft werden, als dies zur Beurteilung der Frage nötig ist, ob überhaupt eine Erhöhung zulässig ist. (T8)
  Beisatz: Für die Bewilligung der vorläufigen Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses nach§ 18a Abs 2 MRG müssen die provisorischen Entscheidungsgrundlagen überdies dazu ausreichen, Beginn und Ausmaß einer vorläufigen Erhöhung, die ja das voraussichtliche Ausmaß der endgültigen Erhöhung nicht übersteigen soll. (T9)
  Beisatz: Trotz der provisorischen Entscheidungsgrundlagen muss dem Grunde nach feststehen, dass ein Missverhältnis von zu erwartenden Kosten und stattgefundenen sowie künftigen Mietzinseinnahmen den Eingriff in den Mietvertrag rechtfertigt. Für sämtliche dazu - wenn auch nur auf provisorischer Basis - festzustellenden Tatsachengrundlagen besteht die Behauptungs-und Beweislast des Antragstellers (Vermieters), der die Mietzinsanhebung anstrebt. (T10)
  Beisatz: Die Unterlassung der Vorlage einer Hauptmietzinsabrechnung trotz wiederholten Auftrags geht daher ebenso zu Lasten des Antragstellers wie ein Vorbringen, dass eine Hauptmietzinsabrechnung nicht gelegt werden kann. (T11)
  Beisatz: Wenn also der Vermieter, der eine Mietzinserhöhung anstrebt, nicht in der Lage ist, eine wenn auch fehlerhafte so doch nach den Grundsätzen des § 20 MRG erstellte Hauptmietzinsabrechnung mit effektiven Mietzinseingängen der letzten 10 Kalenderjahre vorzulegen, dann kann er die für eine Mietzinserhöhung unabdingbare Voraussetzung eines Deckungsfehlbetrags nicht erweisen, ja nicht einmal schlüssig behaupten. Eine - nicht bloß fiktive - Abrechnung ist also notwendiges Erfordernis für einen erfolgreichen Antrag und deren Fehlen muss zur Antragsabweisung führen. (T12)
- 5 Ob 80/10s
  Entscheidungstext OGH 23.09.2010 5 Ob 80/10s
  Vgl; Beis wie T2; Beis wie T3; Beis wie T10
- 5 Ob 220/13h
  Entscheidungstext OGH 26.09.2014 5 Ob 220/13h
  Vgl auch; Beisatz: Im Verfahren nach § 18a Abs 1 und 2 MRG ist eine provisorische Entscheidungsgrundlage ausreichend; dennoch muss aber dem Grunde nach feststehen, dass ein Missverhältnis von zu erwartenden Kosten und stattgefundenen sowie künftigen Mietzinseinnahmen den Eingriff in den Mietvertrag rechtfertigt. Für sämtliche dazu ? wenn auch nur auf provisorischer Basis ? festzustellenden Tatsachengrundlagen besteht die Behauptungs- und Beweislast des Antragstellers (Vermieters), der die Mietzinsanhebung anstrebt. Es gilt demnach zu beurteilen, ob Maßnahmen zur Erhöhung des Wohnkomforts mit einem Kostenaufwand von

immerhin 13.872,25 EUR für ein Verfahren zur Erhöhung der Hauptmietzinse (§§ 18, 18a MRG) überhaupt als beachtliche Erhaltungsarbeiten gelten können, wozu es nach dem insoweit klaren Gesetzeswortlaut nicht darauf ankommt, ob eine Förderung „in Aussicht gestellt" wurde, sondern ob die Maßnahmen „gefördert werden". § 18b MRG regelt demgegenüber, unter welchen Voraussetzungen Sanierungsmaßnahmen als Erhaltungsarbeiten im Sinn der §§ 18 ff MRG gelten. Daraus folgt allerdings nicht zwangsläufig, dass die dafür förderungsrechtlich anerkannten Kosten gleichsam automatisch auch zur Festsetzung der erforderlichen erhöhten Hauptmietzinse maßgebend sind. Dafür sind vielmehr die in § 18 Abs 1 MRG zwingend geregelten Beträge und Kosten maßgeblich. Im vorliegenden Kontext sind daher nach § 18 Abs 1 Z 2 MRG die angemessenen Kosten der Bauverwaltung und Bauüberwachung nur soweit einzustellen, als diese zusammen 5 vH der Baukosten nicht überschreiten. (T13)

- 5 Ob 6/15s
  Entscheidungstext OGH 30.10.2015 5 Ob 6/15s
  Auch; Beis wie T13

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:RS0070476

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

02.12.2015

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at